

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Bau- und Grundstücksordnung	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/015/2019	
---	------------------------------------	--

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.04.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.04.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	02.05.2019	

### **Betreff:**

**Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Änderung der Dachform und Anbau einer Veranda**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 28.02.19 ein.

Die Antragsteller beantragen „Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Änderung der Dachform und Anbau einer Veranda“.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“.

### Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A</b>	<b>Bauantrag</b>
Baugrundstücksgröße von über 800 m <sup>2</sup>  = Grundfläche von max. 210m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 866 m <sup>2</sup>  <u>Bauliche Anlagen:</u> <b>Grundfläche:</b> Altbau = 115,91 m <sup>2</sup> Anbau Veranda = 27,48 m <sup>2</sup> Gesamtfläche = 143,30 m <sup>2</sup>  <b>Wohnfläche</b> Bestand EG = 94,85 m <sup>2</sup> nach Umbau EG = 114,82 m <sup>2</sup>  Wohnfläche Bestand DG = 55,50 m <sup>2</sup> nach Umbau DG = 66,06 m <sup>2</sup>

	Gesamt Wohnfläche Bestand = 150,35 m <sup>2</sup> Gesamt Wohnfläche nach Umbau = 180,89 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	Bestand, bleibt nach Umbau des Daches unverändert
Firsthöhe max. 8,50 m	Bestand, bleibt nach Umbau des Daches unverändert

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II.

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung II</b>	<b>Bauantrag</b>
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Das bestehende Walmdach soll durch ein Satteldach mit Krüppelwalm ersetzt werden.
Dachfarbe rot bis rotbraun, nicht dauerhaft glänzend	Tonziegel bisher braun  Sollen durch naturrote Tonhohlfalzziegel ersetzt werden.
Dachneigung 35° bis höchstens 50° zur Waagerechten	erfüllt, 45°
Außenwände Klinker oder Ziegel in rot-rotbraun oder weiß geschlemmt oder verputzt	Klinker, Bestand
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt
<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranden)</b>	<b>Bauantrag</b>
Größe max. 40 m <sup>2</sup>	erfüllt, 27,48 m <sup>2</sup>
Sichtmauerwerk max. 40 % der Gesamthöhe u. nur bis zur Höhe des Fensterbandes	erfüllt
Glasflächen Fensterband mind. 80 %	erfüllt
Sprossenfenster Glasfläche nicht mehr als 0,3 qm und Glasfläche obere und/ oder untere Reihe nicht größer als 0,10 qm	erfüllt
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	erfüllt
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	10°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun

Die Nutzung des Hauses bleibt unverändert.

Da keine neue Fläche für die Gästebeherbergung geschaffen wird, braucht keine Dauerwohnung geschaffen werden.

Die erforderlichen Grenzabstände werden an allen Seiten eingehalten.

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur) der Gemeinde Spiekeroog. Da keine Änderung der derzeitigen Nutzung des Hauses erfolgt, erfolgt auch keine Änderung der Bevölkerungsstruktur.

Gemäß § 3 der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB).

Die Genehmigung nach § 2 dieser Satzung ist durch die Gemeinde zu erteilen, die baurechtliche Genehmigung ist durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses beantragt.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 21.03.2019	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### **Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich - Berechnung BGF

Nicht öffentlich - Lageplan

Nicht öffentlich - Pläne

Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung